

Esecuzione Forzata N. 0251/14
*** contro ***

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

contro



N. Gen. Rep. **000251/14**

Giudice Dr. Maria Egle Polchi
Custode Giudiziario Notaio Luigi Ortolani

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: ing. Michele Bruno
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al N. 22/B
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 27
C.F. BRNMHL73A06D122T - P.IVA 03949780401

con studio in Rimini (Rimini) Via Acquario 133
cellulare: 338 3348025
mail: info@mbingegneria.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr.ssa Maria Egle Polchi
Curatore/Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Ing. Michele Bruno
1/13

**Beni in Mondaino (Rimini) Via Montespino nn 19/22
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fondo rustico con sovrastanti edifici ad uso abitativo, allevamento ovino e caseificio sito in Mondaino (Rimini) frazione Montespino, Via Montespino nn 19/22.

Composto da fondo rustico con sovrastanti fabbricati adibiti ad abitazione, allevamento ovini e caseificio, per una superficie catastale totale di mq 180.374 incluso il sedime degli edifici.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 12 mappale 184 categoria A/3, classe 1, composto da vani 7, posto al piano T-1, - rendita: € 245,83.
- fabbricati: foglio 12 mappale 191 categoria D/1, posto al piano T, - rendita: € 606,00.
- fabbricati: foglio 12 mappale 199 categoria D/1, posto al piano T-1, - rendita: € 1.982,00.
- terreni: foglio 12
Coerenze: F 12 mapp. 77, 79, 116, 152, 192, 198, 115, 117, 118, 119, 120, 149, 150, F 16 mapp. 69, 71, 76, F 17 mapp. 35, 37, 38, 41, 42, 43, 94, 97, della superficie catastale totale di ettari 17.59.18.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, la planimetria catastale (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

*** è coniugato in regime di comunione dei beni, *** è vedova, *** è coniugato in regime della separazione dei beni, *** è celibe, *** è coniugata in regime della separazione dei beni.

(estratti dell'atto di nascita, dell'atto di matrimonio e di stato civile sono allegati al numero 4).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale
Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono Morciano di Romagna, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Vallata del Conca, le attrazioni storiche presenti sono: castelli della Valconca.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore, salvo una porzione concessa in affitto in forza di un contratto agrario in deroga stipulato in data 13/05/2013, registrato a Rimini in data 24/05/2013 ai nn. 6952 Mod. II, opponibile alla procedura. L'affitto riguarda la sola porzione agricola utilizzabile (Sau), delle particelle analiticamente riepilogate nella tabella che segue:

F	mapp	mq catastali	mq in affitto	destinazione
12	115	17460	16490	seminativo
12	117	5198	3925	seminativo
12	118	4222	3999	seminativo
12	119	6600	6009	seminativo
12	149	16140	501	bosco
12	150	14240	857	bosco
16	76	6514	6222	seminativo
17	37	2864	2160	seminativo
17	38	5292	5262	seminativo
17	41	4052	626	bosco
17	42	4452	484	bosco
17	43	10262	1453	bosco
TOTALE		97296	47988	

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto unilaterale di obbligo edilizio a firma di *** in data 22/03/2002 ai nn. 62529 trascritto a Rimini in data 09/05/2002 ai nn. Rp 4383 - obbligo concerne osservanza della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio..

Atto unilaterale di obbligo edilizio a firma di *** in data 05/09/2002 ai nn. 62188 trascritto a Rimini in data 03/10/2002 ai nn. Rp 8755

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di ***, **contro** ***, a firma di *** in data 22/03/2002 ai nn. 62528 iscritto a Rimini in data 28/03/2002 ai nn. Rp 1032, Rg 4579

importo ipoteca: € 206.582,76

importo capitale: € 103.291,38

domicilio ipotecario eletto in Rimini, Piazza Cavour 33.

Grava sula particella foglio 12 mapp 47 (oggi 184) fabbricato rurale.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di *** **contro** *** a firma di *** in data 13/03/2003 ai nn. 64164 iscritto a Rimini in data 21/03/2003 ai nn. Rp 842, Rg 3918

importo ipoteca: € 620.000,00

importo capitale: € 310.000,00

Domicilio ipotecario eletto in Morciano di Romagna, Via Bucci.

Grava le particelle foglio 12 mapp 77, 79, 116, 152, 189, 192.

Formalità annotata per allungamento durata mutuo il 19/5/2010 Rp 1452.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia ad apertura di credito a favore di *** **contro** ***, a firma di *** in data 16/11/2005 ai nn. 35203/5696 iscritto a Rimini in data 18/11/2005 ai nn. Rp 5782, Rg 19722

importo ipoteca: € 240.000,00

importo capitale: € 170.000,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Piazza Ferrari 15.

Grava le particelle foglio 12 mapp 184, 191, 77, 79, 116, 152, 192, 198, 199, 184, 191.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di ***, **contro** ***, a firma di *** in data 06/12/2010 ai nn. 19541/9126 iscritto a Rimini in data 13/12/2010 ai nn. Rp 4417, Rg 19349

importo ipoteca: € 165.000,00

importo capitale: € 110.000,00

domicilio ipotecario eletto in Morciano di Romagna, Via Bucci 61.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di ***, **contro** ***, a firma di *** in data 28/06/2011 ai nn. 20965/10146 iscritto a Rimini in data 06/07/2011 ai nn. Rp 2326, Rg 9971

importo ipoteca: € 220.000,00

importo capitale: € 110.000,00

domicilio ipotecario eletto in Ancona, Via Menicucci 4/6.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Rimini in data 12/08/2014 ai nn. 3882/2014 trascritto a Rimini in data 09/09/2014 ai nn. Rp 8059.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.669,00 di cui € 429,00 per diritti e imposte e €1.200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€ 206.582,76	€ -	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 620.000,00	€ -	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 240.000,00	€ -	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 165.000,00	€ -	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 220.000,00	€ -	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento Rp 8059		€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
TOTALE				€ 469,00
onorari	n° formalità	6	€ 200,00	€ 1.200,00
TOTALE GENERALE				€ 1.669,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agencia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 03/11/2015 e al 07/11/2015 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Mappale 184 - abitazione economica: trattasi di edificio di remota costruzione senza precedenti edilizi.

Mappale 191 - stalla - sala mungitura - ripostiglio e fienile: verifica effettuata principalmente sulla base della concessione edilizia del 16/09/1996 rispetto alla quale risultano lievi differenze sulle misure perimetrali; difformità nelle aperture esterne, piccole differenze nelle suddivisioni interne e nelle altezze interne. Possibilità, modalità e costi della regolarizzazione edilizia da verificare presso il Comune di Mondaino.

Mappale 199 - caseificio: verifica effettuata sulla base della concessione edilizia del 18/05/2002 rispetto alla quale risultano misure perimetrali nelle tolleranze; alcune difformità nelle aperture esterne rispetto alla rappresentazione di progetto; la scala metallica esterna per l'accesso al p.primo è stata realizzata con unica rampa adiacente alla parete dell'edificio; formazione di quattro pilastri metallici a sostegno del pianerottolo di arrivo non previsti in progetto;

differenze nelle dimensioni planimetriche di alcuni locali interni; altezze interne pressoché conformi a quelle indicate in concessione e comunque rientranti nelle altezze max previste negli indici di zona. Possibilità, modalità e costi della regolarizzazione edilizia da verificare presso il Comune di Mondaino.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Conformità

Catasto Terreni

Mappale 184 - la parte di edificio posta ad ovest risulta demolita; necessita di tipo mappale per parziale demolizione;

Mappale 191 - la restituzione grafica risulta conforme; per verifica del posizionamento è necessario l'ausilio di strumentazione topografica e elaborato di aggiornamento presentato al Catasto Terreni, incombenza che esorbita l'incarico conferito al sottoscritto che vi resta disponibile su incarico della S.V.

Mappale 199 - la restituzione grafica risulta conforme; per verifica del posizionamento è necessario l'ausilio di strumentazione topografica e elaborato di aggiornamento presentato al Catasto Terreni, , incombenza che esorbita l'incarico conferito al sottoscritto che vi resta disponibile su incarico della S.V.

Catasto Fabbricati

Mappale 184 - abitazione economica: il "ripostiglio ricovero attrezzi" risulta demolito. L'abitazione risulta discretamente conforme, salvo alcune imperfezioni grafiche. Si precisa che l'edificio risale a data remota e non presenta variazioni importanti di recente realizzazione. Necessita di variazione catastale per diminuzione di consistenza dovuta alla demolizione dell'accessorio esterno.

Mappale 191 - d/10 - stalla - sala mungitura - ripostiglio e fienile: l'immobile risulta discretamente conforme nella rappresentazione, tranne nella parete divisoria tra il fienile e la zona mungitura. Tale parete, nella realtà, riduce le superfici della zona mungitura, del ripostiglio e dei servizi a vantaggio del fienile. Rispetto alla superficie coperta complessiva in planimetrie si ha una riduzione di 3 mq. circa. Il fienile aumenta circa 10 mq a discapito della sala mungitura e servizi. Inoltre il fienile ha l'altezza minima maggiore di circa 30 cm rispetto a quella riportata in planimetria.

Mappale 199 - caseificio: planimetria conforme salvo minime differenze trascurabili ai fini reddituali.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra è prevedibile una spesa per onorari di € 700,00 per Tipo Mappale di demolizione parziale, di € 1.000,00 per due Docfa di variazione con aggiornamento dell'elaborato planimetrico, per un totale di € 1.700,00 oltre a spese per diritti e bolli, Iva e oneri di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non pertinente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***, ciascuno per la spettante quota di comproprietà e assieme per l'intero sulle particelle indicate dall'atto di pignoramento all'unità negoziale numero 1 proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi

***, ciascuno per la spettante quota di comproprietà e assieme per l'intero sulle particelle indicate dall'atto di pignoramento all'unità negoziale numero 2 proprietario dal 10/01/2003 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di *** in data 10/01/2003 ai nn. 63847, trascritto a Rimini in data 01/02/2003 ai nn. Rp 1160

6.2 Precedenti proprietari:

***, ciascuno per la spettante quota di comproprietà e assieme per l'intero sulle particelle indicate dall'atto di pignoramento all'unità negoziale numero 2 oltre altre, proprietario da data antecedente il ventennio al 10/01/2003.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. CE 91 per lavori di Costruzione di due ovili e di un fienile intestata a *** e altri. Concessione Edilizia rilasciata in data 22/12/1987- n. prot. 4492

P.E. n. CE 91 bis per lavori di variante alla costruzione di due ovili e di un fienile intestata a *** e altri. Concessione Edilizia rilasciata in data 15/04/1988- n. prot. 1484 l'agibilità è stata rilasciata in data 10/07/1991- n. prot. 91 prot. 2960

P.E. n. 234/96 per lavori di ampliamento di stalla per ovini ed esecuzione di impianto di mungitura intestata a *** e altri. Concessione Edilizia n. 4682 presentata in data 25/05/1996- n. prot. 2796 rilasciata in data 16/09/1996- n. prot. 4682

P.E. n. 305/01 per lavori di costruzione di un caseificio intestata a *** e altri. Concessione Edilizia presentata in data 21/06/2001- n. prot. 3402 rilasciata in data 21/07/2001- n. prot. 305

P.E. n. 305 bis per lavori di costruzione di un caseificio intestata a *** e altri. Concessione Edilizia presentata in data 06/03/2002- n. prot. 1170 rilasciata in data 18/05/2002

Descrizione fondo rustico con sovrastanti edifici ad uso abitativo, allevamento ovino e caseificio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fondo rustico con sovrastanti edifici ad uso abitativo, allevamento ovino e caseificio sito in Mondaino (Rimini) frazione Montespino, Via Montespino nn 19/22.

Il fabbricato ad uso abitativo è di antichissima costruzione e privo di precedenti edilizi; l'ovile è stato edificato nel 1991; il caseificio è stato realizzato nel 2002.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore vigente: in forza di delibera G.P. n. 278 del 5/11/2002 l'immobile è identificato nella zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 20 P.T.C.P.); il fabbricato ad uso abitativo è classificato come Edificio isolato di interesse tipologico.

Esecuzione Forzata N. 0251/14

*** contro ***

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
fabbricato per allevamento ovino mapp. 191	Sup. reale lorda	607,64	1,00	607,64
scoperto particella 191	Sup. reale lorda	1.840,00	1,00	1.840,00
opificio (caseificio) mapp 199 piano terra	Sup. reale lorda	205,82	1,00	205,82
opificio (caseificio) mapp 199 P1	Sup. reale lorda	205,82	0,50	102,91
scoperto mapp 199	Sup. reale lorda	1.465,00	1,00	1.465,00
fabbricato civile abitazione mapp 184 in pessime condizioni PT	Sup. reale lorda	137,58	0,50	68,79
fabbricato civile abitazione mapp 184 in pessime condizioni P1	Sup. reale lorda	113,43	1,00	113,43
scoperto mapp 184	Sup. reale lorda	226,00	0,10	22,60
seminativi	Sup. reale lorda	119.148,00	1,00	119.148,00
bosco/calanco	Sup. reale lorda	56.770,00	1,00	56.770,00

Caratteristiche descrittive:*Caratteristiche generali:***Edifici**

Fabbricati per l'allevamento ovino, catastalmente identificati alla particella 191, composti da stalla con unico recinto e corsia di alimentazione, ripostiglio, zona mungitura, disimpegno e adiacente fienile. La struttura è realizzata con elementi prefabbricati e tamponature con lastre in cemento e finestrate, copertura a falde di cui parte in eternit. Il fienile è tamponato sui lati minori e parzialmente tamponato su quelli maggiori; copertura da verificare quanto al materiale.

Il caseificio è sito sulla particella 199 e consiste in un fabbricato specializzato realizzato su due piani (terra e primo) con pannelli coibentati di tipo alimentare. Al piano terra si trovano la centrale termica, la sala ricevimento latte, le celle frigo, il reparto lavorazione, ufficio, spedizione, spogliatoio, wc e anti; il primo piano è interamente adibito ad impianti tecnologici. Si tratta di un edificio specializzato per le produzioni alimentare, in particolare per la caseificazione, difficilmente o per nulla riconvertibile ad altri usi.

Sulla particella 184 insiste un fabbricato rurale di antica costruzione e in pessime condizioni. L'edificio è realizzato in muratura e abbinato ad altro fabbricato non oggetto della presente procedura esecutiva, è eretto sui piani Terra (adibito a ripostigli) e Primo ad uso abitativo in pessime condizioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Egle Polchi
Curatore/Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Ing. Michele Bruno

8/13

Caratteristiche generali:

Terreni

Il terreni oggetto di stima compongono più corpi distribuiti variamente sul versante collinare a partire dalla porzione sommitale della collina donde procedono verso valle.

Il corpo di maggiori dimensioni include i fabbricati ed è composto da tutte le particelle del foglio 12 e dalle particelle del foglio 17 mappali 41, 42, 43, per una superficie catastale totale di ettari 14,6740 di cui circa 0,4456 occupati dai fabbricati e relative corti pertinenziali, circa 5,4090 occupati dal bosco/calanco, circa 8,8194 a seminativo.

Un secondo corpo, posto a brevissima distanza da quello di maggiore consistenza, è composto dalle particelle 37 e 38 del foglio 17 per una superficie catastale totale di ettari 0,8156 con destinazione seminativo. Le restanti 6 particelle, precisamente i mappali 35, 94 e 97 del foglio 17 e i mappali 69, 71, 76 del foglio 6, per totali 2,5478 di cui ettari 0,2680 a bosco e il restante a seminativo, costituiscono altrettanti corpi.

I terreni oggetto di stima hanno pendenza variabile, sovente accentuata, adibiti a seminativo nella parte coltivabile, e nella restanti porzioni di natura calanchiva e incolti. Un bacino situato nelle vicinanze ma non oggetto della presente esecuzione, consente l'irrigazione dei terreni dell'intorno. Il fondo oggetto di stima dispone di due pozzi.

La tabella che segue riporta analiticamente la composizione degli edifici:

Lotto 1 - piano terra part. 191		altezza			
Stalla ovini	334,56	h=4,20	h= 5,50	N-O	Sufficiente
Ripostiglio	19,74	3,20 - 3,50		S	Sufficiente
Zona mungitura	41,34	3,20 - 3,50		-	Sufficiente
Disimpegno	13,83	3,20 - 3,50		N-E	Sufficiente
Ripostiglio	2,06	3,40 - 3,50		-	Sufficiente
Anti	1,04	3,30 - 3,40		N-E	Sufficiente
WC	1,87	3,40 - 3,50		N-E	Sufficiente
Fienile	152,28	h=5,30	h= 6,60	S-E	Sufficiente
Totale	566,72				
Lotto 1 - piano terra part. 199		altezza			
CT	9,39	H=3,95		N-O	Discrete
Ricevimento latte	9,03	H=4,00		O	Discrete
Cella	8,75	H=4,00		O	Discrete
Cella	8,06	H=4,00		O	Discrete
Cella	17,23	H=4,00		S-O	Discrete
Cella	16,78	H=4,00		S	Discrete
Cella	4,93	H=4,00		-	Discrete
Lavorazione	62,09	H=4,00		N-O	Discrete

Ufficio	12,46	H=4,00	N-E	Discrete
Spedizione	22,71	H=4,00	E	Discrete
Anti	1,70	H=4,00	-	Discrete
WC	1,48	H=4,00	S	Discrete
Spogliatoio	7,97	H=4,00	S-E	Discrete
Totale	182,58			
Lotto 1 - piano primo part. 199				
Vano per impianti tecnologici	189,46	da 1,40 a 2,40	E	Discrete
Lotto 1 - piano terra part. 184				
Ripostiglio	11,53	da 2,78 a 3,50	N-O	Insufficienti
Ripostiglio	26,55	2,75	N	Insufficienti
Ripostiglio	23,04	2,38	-	Insufficienti
Ripostiglio	38,75	2,56	S	Insufficienti
Bagno	4,96	2,15	S-E	Insufficienti
Portico	29,33		E	Insufficienti
Totale	134,16			
Lotto 1 - piano primoa part. 184				
Camera con forno	21,17	H MEDIA=3,40	N-O	Insufficienti
Camera	13,88	H MEDIA=2,90	O	Insufficienti
Disimpegno	10,66	H MEDIA=3,65	-	Insufficienti
Pranzo con camino	31,44	H MEDIA=3,45	S	Insufficienti
Cucinotto	7,91	H MEDIA=2,65	E	Insufficienti
Totale	85,06			

Le fotografie sono allegate al numero 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo svolto l'indagine nella zona secondo le fonti sotto specificate.

L'immobile oggetto di stima, composto da terreni collinari e dai sovrastanti fabbricati, costituisce un compendio strutturato per l'allevamento ovino e la produzione lattiero casearia, destinazione consona alla vocazione della zona.

Tale elemento è il parametro base per la valorizzazione del bene, la cui appetibilità sul mercato è funzione della valutazione dell'utilità da esso ritraibile, che in questo caso costituisce un obiettivo motivo di merito.

La maggiore consistenza degli edifici presenti sul fondo, ovvero l'ovile e il caseificio, costituisce un insieme strutturato per l'allevamento di razze ovine di pregio in regime chiuso e non erratico, e per la trasformazione del prodotto all'interno di una edificio specializzata. La qualità dei materiali che compongono il caseificio, la composizione e lo stato generale dell'edificio rappresentano obiettive condizioni di merito che, tenuto conto del costo di costruzione, motivano l'adozione per la stima di un valore unitario di 800,00 Euro al metro quadrato.

Per l'ovile e i fabbricati ad esso accessori (sala mungitura, fienile, ecc.) il mercato di riferimento è quello dei beni di tipo produttivo, un mercato alquanto rallentato nell'attuale congiuntura economica.

Le poche compravendite di cui si ha notizia, delle quali una relativa ad una procedura esecutiva avente ad oggetto una struttura produttiva in Saludecio di dimensioni confrontabili a quelle dei beni di cui si tratta, portano valori nell'intorno di 200,00 Euro a metro quadrato nelle migliori condizioni; la presenza di eternit e la posizione più periferica del bene di cui si tratta, caratteristica quest'ultima temperata come detto dalla specializzazione del contesto di cui fa parte, motivano l'adozione per la stima di un valore di 150,00 Euro al metro quadrato.

I fabbricati di civile abitazione da ristrutturare in comune di Mondaino quotano per il rapporto Fiaip 2015 da 800 a 1000 Euro al metro quadrato, valori che riscontrano solo il minimo indicato dal primo rapporto 2015 dell'Omi in € 1.000,00 al metro quadrato mentre la stessa fonte riporta per le abitazioni in zona agricola di Mondaino un valore massimo di € 1500,00 Euro al metro quadrato. Borsino Immobiliare non riporta quotazione per la zona agraria mentre per la generica zona frazioni indica valori compresi tra 850 e 1180 Euro al metro quadrato. Tenuto conto delle pessime condizioni in cui si trova l'immobile, dei costi necessari al suo ripristino e della contiguità ad altro edificio proprietà di terzi, si adatterà per la stima il valore di € 200,00 al metro quadrato.

Dall'indagine di mercato emerge che il prezzo dei coltivi ha subito una sensibile diminuzione, particolarmente accentuata per i coltivi delle zone collinari dell'entroterra. L'indagine presso gli operatori della zona e le organizzazioni professionali indica un valore di tali terreni nelle migliori condizioni in 2,00 Euro al metro quadrato mentre i terreni non coltivabili sono prezzati a valori inferiori ad un Euro al metro quadrato. I seminativi oggetto di stima presentano una buona utilizzabilità e risultano almeno in parte potenzialmente irrigabili, salva la verifica della disponibilità del bacino che gli è prossimo e non è oggetto di esecuzione che, da quanto si è potuto appurare in zona, viene utilizzato dai proprietari dei fondi contermini. Alla luce delle caratteristiche fin qui esaminate, si adatterà per la stima dei terreni il valore di € 1,80 per i seminativi e € 0,80 al metro quadrato per la superficie a bosco/calanco.

La tabella che segue riporta le particelle concesse in affitto con contratto opponibile alla procedura. L'affitto riguarda la sola Superficie agricola utilizzabile (Sau). Sul valore di tale superficie, pari a 44.067 mq di seminativo e 3.921 mq di bosco, si applicherà una decurtazione del 15 per cento al valore di stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Mondaino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fiaip, Omi, Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

Giudice Dr.ssa Maria Egle Polchi
Curatore/Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Ing. Michele Bruno

A. fondo rustico con sovrastanti edifici ad uso abitativo, allevamento ovino e caseificio*Stima sintetica comparativa parametrica**(semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
fabbricato per allevamento ovino mapp. 191	607,64	€ 150,00	€ 91.146,00
scoperto particella 191	1.840,00	€ 15,00	€ 27.600,00
opificio (caseificio) mapp 199 piano terra	205,82	€ 800,00	€ 164.656,00
opificio (caseificio) mapp 199 P1	102,91	€ 800,00	€ 82.328,00
scoperto mapp 199	1.465,00	€ 50,00	€ 73.250,00
fabbricato civile abitazione mapp 184 in pessime condizioni PT	68,79	€ 200,00	€ 13.758,00
fabbricato civile abitazione mapp 184 in pessime condizioni P1	113,43	€ 200,00	€ 22.686,00
scoperto mapp 184	22,60	€ 35,00	€ 791,00
seminativi	119.148,00	€ 1,80	€ 214.466,40
bosco/calanco	56.770,00	€ 0,80	€ 45.416,00
	180.344,19		€ 736.097,40

- Valore corpo:	€ 736.097,40
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 736.097,40
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 736.097,40

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per contratto di affitto opponibile, come dal calcolo sotto riportato in tabella:

€ 12.368,61

destinazione	mq in affitto	€/mq	€ totali	15%
seminativo	44067	€ 1,80	€ 79.320,60	€ 11.898,09
bosco	3921	€ 0,80	€ 3.136,80	€ 470,52
totale	47988		€ 82.457,40	€ 12.368,61

Valore totale al netto della decurtazione per contratto di affitto

€ 723.728,79

Abbattimento forfettario del valore del 20% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti:

€ 144.745,76**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 580.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Egle Polchi
Curatore/Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Ing. Michele Bruno

12/13

Esecuzione Forzata N. 0251/14

*** contro ***

Relazione lotto 001 creata in data 04/12/2015
Codice documento: E118-14-000251-001

La presente relazione si compone di pagine 13 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. Altra documentazione.

il perito
ing. Michele BRUNO



Giudice Dr.ssa Maria Egle Polchi
Curatore/Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Ing. Michele Bruno

13/13